

Architecture Lundi24 décembre 2012

# Apprendre à apprécier les tours: mode d’emploi

Par Yelmarc Roulet

## Les projets de tours peinent à convaincre la population suisse romande, qui les retoque chaque fois qu’une votation lui en donne l’occasion. Un bureau d’architecte lausannois publie en ce sens un mode d’emploi qui plaide la cause des constructions tout en hauteur

Les projets de tour sont à la peine en Suisse romande. Il y a celle de Bussigny (VD), rejetée par les citoyens en octobre dernier; la tour Taoua, au Palais de Beaulieu, que les autorités lausannoises remodèlent afin d’éviter l’échec; celles de La Praille, à Genève, ou de l’Esplanade, à Fribourg, qui font peur à peine dessinées sur le papier. Ces difficultés vont-elles tarir les visions verticales qui pourtant se multipliaient chez les urbanistes, architectes et promoteurs?

«Le débat public est indispensable et il faut l’élargir car il reste trop souvent émotionnel», estime l’architecte Laurent Guidetti. C’est pourquoi le bureau lausannois Tribu Architecture, dont il est l’un des trois associés, apporte sa contribution sous forme d’un petit «mode d’emploi». En attendant l’étude officielle, qui doit offrir aux communes de l’agglomération lausannoise l’outil permettant de jauger les projets selon une série de critères mais dont la présentation a été reportée au printemps 2013. L’équipe de Tribu Architecture travaille elle-même sur un projet de tour, dans le cadre de l’écoquartier des Plaines-du-Loup, à Lausanne.

Le Temps a lu attentivement le manifeste du bureau lausannois et en donne ci-dessous un résumé, avec quelques exemples illustrés à la clé.

### A quoi sert une tour?

A voir et être vu. Les derniers étages intègrent souvent des espaces publics offrant une vue spectaculaire sur le paysage. C’est la tour d’observation. Visible de loin, le bâtiment confère un statut privilégié à ses usagers et assure la renommée de l’entreprise ou de l’institution qui le construit. La fonction de représentation prime sur l’usage. Comme un phare, la tour marque l’endroit où elle est implantée. Elle peut modifier le profil de la ville et son rapport avec le paysage: la tour Eiffel, symbole parisien par excellence. La forte visibilité étant l’un des fondements de la tour, il n’y a aucune raison de vouloir la cacher, ni d’exclure a priori une implantation sur une crête ou une rive de lac.



Légende: Une tour pour voir, la tour d'observation en bois, de Sauvabelin, à Lausanne.

Que dit une tour?

Les valeurs de la société. De tout temps, la tour est enjeu de démonstrations de puissance. A San Giminiano, les tours servaient à faire sécher les tissus teintés avant de symboliser la rivalité entre les familles. Lors de la construction du Chrysler Building de New York, l'architecte a recouru à une flèche de 58 m pour dépasser par surprise les bâtiments voisins. Plus haute tour de Suisse, la Prime Tower représente le dynamisme de la ville de Zurich. De nos jours, dans notre société, le pouvoir économique se sert plus souvent de cette fonction de représentation que le pouvoir politique ou religieux. Il est d'autant plus important de mener un débat que la tour véhicule des valeurs.



Légende: La Prime Tower de Zurich, la plus haute tour de Suisse (DR)

Une tour sert-elle à densifier?

C'est une perception plus qu'une réalité. Une tour est dense puisqu'elle rassemble sur une même surface au sol un grand nombre de m2 carrés en étages. On l'associe à l'idée de ville compacte qui vise à limiter l'étalement urbain. Ponctuellement, elle permet bien d'élever la densité, par exemple à proximité d'un nœud de transports publics. Néanmoins, les aménagements urbains associés aux tours prévoient le plus souvent beaucoup d'espaces publics «perdus» au sol. L'urbanisme utilise même les tours comme outil de desserrement. La densité réelle d'un quartier de tours n'est en général pas plus importante que là où les bâtiments ne dépassent pas cinq niveaux. A Lausanne, le quartier de La Rouvraie n'arrive pas à une densité construite de 1 (1 m2 de plancher sur 1m2 de terrain), alors que le quartier de la Harpe se situe entre 1,5 et 2.



Légende: Le projet de tour de Bussigny a été rejeté par les citoyens. D'autres options, moins élevées, permettraient de densifier le quartier davantage (DR).

Comment intégrer une tour?

Par l'aménagement du rez-de-chaussée. En Europe, une tour est le plus souvent un élément singulier dans son environnement bâti. Sa verticalité, en rupture avec le contexte, est difficile à intégrer. Pour certains usagers, le monde fermé et déconnecté de la vie sociale du sol peut être anxiogène. Dès le 6e étage, le regard passe au-dessus des arbres et est orienté vers le grand paysage. Socle et rapport au sol sont d'une importance primordiale. En évitant de privatiser l'affectation du rez-de-chaussée, on assure une meilleure intégration. A Lausanne, la tour Bel-Air émerge au-dessus d'un bâtiment bordant la rue et définissant ainsi l'espace public, tandis que la tour Edipresse, en retrait, marque au contraire son détachement de l'espace public. On peut y lire deux manières opposées de faire la ville.



Légende: La tour Edipresse et la tour Bel-Air, deux relations différentes avec l'espace public, deux manières de faire la ville (DR)

Que doit contenir une tour?

Tout, elle doit être mixte. Le modèle des tours de logement construit jusque dans les années 70 a été délaissé dans notre région, alors que les tours résidentielles fleurissent ailleurs. La hauteur offre en principe une situation privilégiée au logement, mais il y a des appartements aussi mono-orientés difficiles à éclairer. Les espaces libérés par la construction en hauteur sont mal conçus et difficiles à approprier par les habitants. Quant aux tours de bureaux, leurs abords deviennent anxiogènes quand elles se vident de leurs habitants. La mixité – logements, bureaux, commerces, hôtellerie, etc. – peut compliquer et renchérir la réalisation, mais elle permet d'éviter l'impact négatif sur la vie du quartier de la monofonctionnalité. Le quartier parisien de La Défense, conçu pour des bureaux, a été complété

par la Grande Arche et un centre commercial afin de relancer son attractivité. Depuis, la mixité est repensée à plus grande échelle pour relier cet ensemble aux quartiers voisins plus résidentiels.



Légende: Conçue comme quartiers de bureaux, La Défense est en quête de mixité.

Comment desservir une tour?

Par les transports publics. La mixité d'une tour et du quartier dans lequel elle s'inscrit permet de limiter les déplacements à grande échelle. Mais la vocation d'une tour en ville, avec son attractivité et son taux de fréquentation, implique qu'on se préoccupe de mobilité plus encore que pour tout autre projet urbain. Cela implique de repenser la desserte du quartier. Idéalement une tour doit se situer sur un nœud de transport public. A Lausanne, dans les quartiers de tours résidentielles, les espaces du rez-de-chaussée souffrent de confiscation par la voiture. La tour de Norman Foster («The Gherkin»), en pleine City de Londres, ne dispose que de dix-huit places au profit d'un grand parc pour vélos.



Légende: Le «Gherkin (concombre)», en pleine City de Londres, ne dispose que de dix-huit places de parc (DR)

Une tour est-elle économique?

Non, mais elle a de la valeur. La verticalité a un surcoût. La dimension des espaces utiles est faible par rapport aux surfaces destinées aux escaliers, ascenseurs et locaux techniques. Le juste équilibre entre la surface de plancher par étage et l'éclairage des locaux n'est pas toujours facile à trouver. La façade vitrée indispensable pour amener la lumière naturelle jusqu'au noyau coûte cher, tout comme la ventilation, la protection contre l'incendie et la sécurité. Les surcoûts de la verticalité peuvent être compensés par la rentabilisation du terrain. La valeur intrinsèque de la tour permet aussi de relativiser

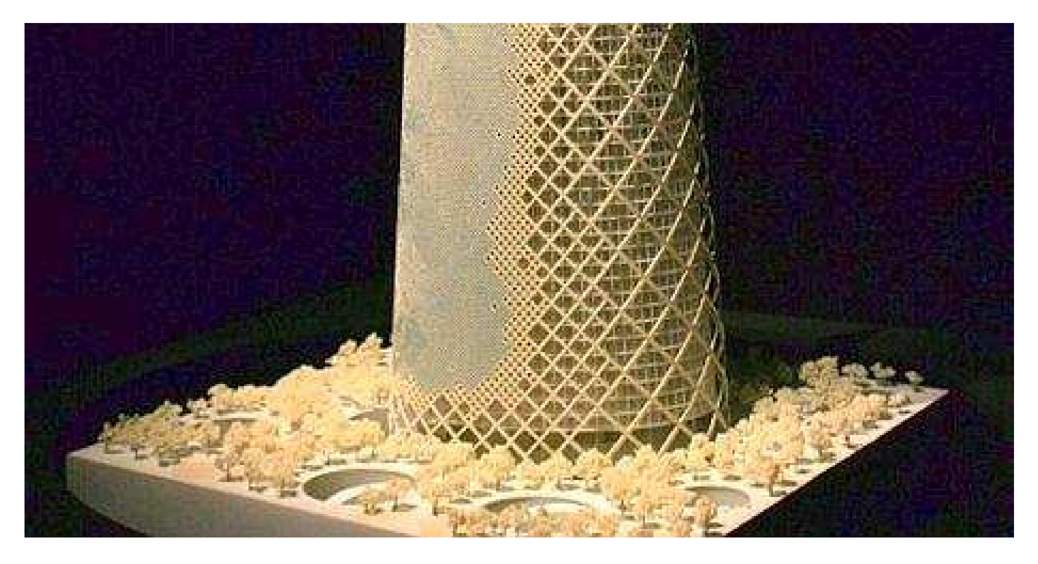
le fait qu’elle n’est pas économique. Avec 7 millions de visiteurs par an, la tour Eiffel est le site payant le plus visité au monde. Au-delà de sa rentabilité, très intéressante pour la Ville de Paris, elle a aussi de nombreuses retombées économiques indirectes.



Légende: la tour Eiffel, une bonne affaire.

Une tour est-elle écologique?

C’est possible, mais avec beaucoup de technique. Les matériaux performants pour construire en hauteur nécessitent beaucoup d’énergie à la production et leur durée de vie est limitée par l’exposition au climat. Les façades généreusement vitrées péjorent le bilan énergétique du bâtiment. Pour répondre à des exigences écologiques ambitieuses, les tours doivent faire appel à des techniques lourdes facilement défaillantes et rapidement obsolètes. Des recherches sont menées pour limiter l’usage de la ventilation mécanique: la forme aérodynamique de la tour Forster, à Londres, permet d’utiliser le vent dans le système de ventilation; le projet de tour Hypergreen de l’architecte Jacques Ferrier intègre des puits canadiens pour le rafraîchissement. Pour équilibrer un bilan écologique plutôt défavorable, il est envisageable de produire de l’énergie renouvelable grâce à la hauteur: des panneaux solaires sur la façade, bénéficiant d’exposition sans ombre portée, ou des éoliennes sur la toiture.



Légende: Une tour idéalement écologique, la maquette du projet «Hypergreen», la «tour hyper écolo-futuriste» de l’architecte Jacques Ferrier (AFP)